



Monitoreo de la dinámica y comportamiento del mercado de tierras rurales

En Colombia, los estudios sobre el mercado de tierras rurales han sido muy pocos y no muestran el funcionamiento del mismo. Dado el nivel de agregación de la información disponible, que no separa las cifras urbanas de las rurales para efectuar los análisis, fue necesario sustraer los datos relacionados con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos ubicados en las capitales, suponiendo que correspondían en mayor porcentaje a transacciones urbanas. Tampoco existen observatorios que permitan definir los elementos de los cuales depende dicho funcionamiento. Este documento es un primer acercamiento que permite identificar las principales prácticas en el mercado formal y realizar un inventario de los posibles costos que deben ser sufragados para llevar a cabo las transacciones.

Mediante este trabajo se clasificaron los costos de transacción en costos previos, notariales, registrales y otros costos. A partir de esta propuesta, se realizó un ejercicio que permitió la estimación del porcentaje de estos costos en función del precio de transacción. Por otro lado, los análisis realizados a partir de información estadística de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Rupta (Registro Único de Predios y Territorios Abandonados) mostraron que la principal práctica en el mercado formal de tierras rurales es la compraventa, mientras que las permutas, remates y sucesiones son los actos menos comunes para lograr el acceso a la propiedad. Igualmente se identificaron los departamentos que mostraron una mayor dinámica y aquellos donde, por el contrario, es muy baja.